

УДК 338.45:69

І.М. Писаревський, М.В. Старченко

*Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків***УПРАВЛІННЯ ЗДАЧЕЮ БУДІВЕЛЬНОГО ОБ'ЄКТУ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ:
ФІНАНСОВИЙ АСПЕКТ**

У даній статті розглянуто один з актуальних економічних питань у будівельній галузі - фінансовий аспект, який впливає на здачу об'єктів в експлуатацію. З цією метою запропоновано механізм дозволяючий враховувати баланс інтересів замовника і підрядника у рамках виробничої програми будівельної організації.

Ключові слова: фінансовий аспект, задача будівельних об'єктів в експлуатацію, ефективність, терміни, інжиніринг.

Економічною основою роботи будь-якої будівельної організації є прибуток, отриманий після здачі об'єкта в експлуатацію. Ефективне управління життєвим циклом об'єкта нерухомості безпосередньо впливає на розвиток економічних показників, тому найважливіше значення має фінансова сторона даного аспекту.

Вивченню даної проблеми присвячено значну кількість монографій, досліджень і розробок як вітчизняних, так і зарубіжних учених: А.Н. Єгоров, Н.П. Матвєєв, О.М. Нагманова, А.Н. Асаул, В. Кліпцов, Д. Попов, І.Б. Королева, М.Л. Шприц і ряду інших авторів. У них сформульовані методичні та організаційні засади управління задачею будівельних об'єктів в експлуатацію, що дозволяють скоротити тривалість процесу будівництва, при цьому враховуючи інтереси замовника і підрядника у рамках виробничої програми будівельної організації.

За результатами короткого огляду була виявлена необхідність систематизації та актуалізації проведених досліджень і була сформульована мета дослідження: можливість регулювання термінів будівництва підрядником з урахуванням отримання частини прибутку отриманого замовником від дострокового введення об'єкта в експлуатацію. Для досягнення даної мети необхідно:

1. Скорочення термінів будівництва об'єктів, що дасть можливість будівельній організації та замовнику отримувати додатковий неврахований в бізнес-плані прибуток;

2. Сформулювати будівельній організації чергу задачі об'єктів в експлуатацію, з урахуванням її інтересів та участі в додатковому прибутку, отриманим замовником під час експлуатації, викликаним достроковим введенням об'єктів в експлуатацію.

Здатність фірми організовувати будівництво об'єкта в оптимальні терміни і з найменшими витратами, є одним з головних показників її конкурентоспроможності, це можна досягти за

рахунок раціональної взаємодії трьох контрагентів: проектувальник, замовник, підрядник. За даними статистики, близько 80% загальної суми втрат подорожчання під час будівництва пов'язано з недосконалістю проектних рішень. У цих умовах як зарубіжні, так і вітчизняні фахівці прийшли до висновку про необхідність реорганізації взаємодії учасників інвестиційного процесу. Значного скорочення термінів будівництва та витрат при цьому можна досягти на початкових стадіях реалізації проекту за рахунок вибору оптимального методу організації робіт, що дозволяє підвищити метод оптимальних рішень [4].

Тому, скорочення термінів будівництва об'єктів є однією з найбільш важливих економічних завдань будівельної організації. Оскільки в умовах нестабільності та зміни кон'юнктури ринку велика тривалість будівництва, враховуючи виведення з обороту на тривалий період значних коштів, сполучена для інвестора зі значним ризиком. По-друге, скорочення термінів будівництва тягне поліпшення ряду економічних показників та економічної ефективності проектів, в чому зацікавлені всі учасники їх реалізації [3].

Специфіка будівельної галузі підвищує актуальність стимулювання більш ефективного виконання робіт не стільки шляхом впровадження нових технологій та обладнання, скільки поліпшенням якості планування та організації будівельного виробництва і прийняття управлінських рішень [1].

Ці заходи дозволять прискорити темпи капітального будівництва, скоротити термін зведення будівель і споруд, введення в дію виробничих потужностей, житлової площі, об'єктів побутового призначення. Скорочення термінів будівництва дозволить значно зменшити обсяг незакінченого будівництва, вивільнити ресурси, які будівельна організація зможе направити на інші потреби, тим самим підвищити ефективність

використання основних фондів будівельної індустрії і знизити собівартість будівельно-монтажних робіт та врешті решт підвищити результативність роботи будівельної організації.

Економічний аналіз умов, що впливають на організацію будівельного виробництва, не тільки сприяє виявленню резервів скорочення термінів будівництва, а й підказує шляхи їх мобілізації. На основі матеріалів аналізу розробляються заходи, що сприяють скороченню тривалості будівництва.

Тому, впровадження сучасних методів організації та управління будівельним процесом сприяє скороченню витрат і зменшенню собівартості нерухомості за рахунок економії умовно-постійних витрат [2].

Замовник же у свою чергу отримує економічний ефект за рахунок скорочення термінів будівництва від експлуатації основних фондів у зв'язку з більш раннім їх введенням в дію.

Все це є важливими факторами підвищення ефективності капітальних вкладень. Тому завдання скорочення термінів будівництва та прискорення введення в дію об'єктів житлової нерухомості потрібно вирішувати на основі інтенсифікації будівельного виробництва, здійснюваної в результаті подальшої індустріалізації будівництва, підвищення рівня механізації будівельних і монтажних робіт, розвитку концентрації, спеціалізації і кооперування, застосування потокових методів організації робіт, системи мережевого планування в будівельній індустрії.

Скорочення терміну будівництва зумовлює економію капітальних вкладень за двома напрямками. По-перше, при цьому відносно зменшується обсяг незакінченого будівництва, а, отже, і частка капітальних витрат на приріст незакінченого будівництва. По-друге, при скороченні тривалості будівництва відбувається його здешевлення, а це є одним з головних завдань кожної будівельної організації.

Але при цьому існують державні будівельні норми України (ДБН), де вказані всі нормативні акти технічного, економічного і правового характеру, що регламентують здійснення містобудівної діяльності, а також інженерних вишукувань, архітектурно-будівельного проектування і будівництва.

Ці норми є обов'язковими при розробці проектів організації будівництва і виконання робіт. Поряд із загальною нормативною тривалістю будівництва об'єкта в нормах встановлено тривалість підготовчого періоду, час передачі обладнання на монтаж і тривалість його монтажу, наведено розподіл капітальних вкладень і вартості будівельно-монтажних робіт по роках будівництва у відсотках від кошторисної вартості споруд.

Активні позиції на ринку займає управління комплексом заходів, дій спрямованих на досягнення цілей програм будівельної організації. Спектр завдань, які доводиться вирішувати в рамках будівельної програми включає в себе:

1. Розробку календарних графіків виробництва робіт окремих об'єктів і програми в цілому;

2. Побудова графіка потреб у ресурсах окремих об'єктів і програми в цілому;

3. Побудова графіка витрати коштів на об'єкт і на окремий вид робіт як на об'єкт так і на програму в цілому;

4. Планування ресурсного забезпечення, як окремих об'єктів, так і програми в цілому, в тому числі можливість планування широкого спектра ресурсів: виконавців, механізмів, матеріалів;

5. Розгляд різних варіантів планування при жорстких часових обмеженнях і обмежених ресурсах;

6. Знаходження найбільш «економного» варіанту реалізації будівельної програми за рахунок оптимізації вартісних характеристик окремих об'єктів при реалізації програми в запропоновані терміни, залученні інших ресурсів;

7. Аналіз розподілу витрат на елементи об'єкта, на будівельні роботи різних типів відповідно до структури статей витрат.

Комплексне управління вартістю (TCM - Total Cost Management) - ефективне застосування професійних і технічних знань з планування та управління активами, витратами, рівнем прибутку і ризиком. TCM - це системний підхід до управління витратами протягом життєвого циклу будь-якого об'єкта, проекту, продукту або послуги. Це досягається шляхом застосування принципів вартісного інжинірингу та управління витратами, випробуваних методологій і останніх технологічних досягнень в області підтримки процесів управління.

«Вартісний інжиніринг» пов'язаний з поняттям «вартість будівництва» та «інжиніринг» - комплекс заходів фінансового впливу, в тому числі, не обмежуючись, процесом цілеспрямованої розробки нових фінансових інструментів або нових схем здійснення фінансових операцій, розробкою системи фінансового управління та мінімізації фінансових ризиків, розробкою нових фінансових інструментів і операційних схем, придатних при здійсненні фінансово-кредитних операцій, то вартісної інжиніринг - це сфера (область) діяльності з виробництва вартісних розрахунків (обґрунтувань) на всіх етапах здійснення інвестиційно-будівельного проекту, визначальна економічні відносини серед його учасників [4].

Тому, основним завданням будівельної організації є виділення і розмежування основних сфер застосування методів і засобів управління

вартістю: управління проектами, програмами та їх портфелями, і стратегічного управління активами з урахуванням інновацій та корпоративних цінностей.

Будівництво – це галузь яка має постійний розвиток, тому у підході до вирішення організаційно-технологічних і економічних завдань необхідні постійні удосконалення, які значно поліпшать роботу регіонально-будівельного комплексу та допоможуть будівельним організаціям досягти більшої економічної ефективності від використання виробничих програм.

В останньому звіті за 2013 Світового банку «Ведення бізнесу», за загальними витратами часу і засобів, які потрібні на будівництво того чи іншого об'єкта, наша країна опинилася на 137-му місці серед обстежених 185 країн.

Дійсно, скорочення термінів будівництва а з циклу по об'єктах тривалості призвело б тільки до приросту прибутку.

З точки зору будівельної організації - скорочення термінів будівництва веде до зменшення витрат по об'єкту.

З точки зору замовника - скорочення термінів будівництва веде до додаткового прибутку від експлуатації викликаной достроковим введенням в експлуатацію об'єкта будівництва.

Поеднання економічних інтересів замовника і будівельної організації в управлінні здачею об'єкта в експлуатацію, показали перспективність роботи з урахуванням відпрацювання питання всіма зацікавленими організаціями. Тому, ефективність залежить від скорочення термінів будівництва та освоєння, нововведених потужностей, скорочення незавершеного будівництва, зростання питомої ваги

активної частини основних фондів, а також від підвищення якості та зниження вартості будівництва. Найважливішими резервами її підвищення є розробка прогресивних економічних рішень для підвищення ефективності роботи будівельної організації.

Література

1. Єгоров О.М., Шприц М.Л., Нагманова А.Н. Іноваційність в будівельній галузі економіки як інструмент зниження вартості, скорочення терміну і підвищення якості будівництва. // Економічні проблеми регіонів і галузевих комплексів. - С.251-253.
2. Єгоров О.М. Організація і управління екстремим будівництвом / СІБГАСУ.-СПб., 2008. - 101 с.
3. Палагін В. С. Вартісний інжиніринг: управління стратегічними активами. Москва., 2012. С. 5-28
4. Птухіна І.С., Вяткін М.Є., Мусорина Т.А. Інтернет-журнал "Будівництво унікальних будівель і споруд", 2013, № 5 (10)

Рецензент: доктор економічних наук, проф. Т.В. Момот, Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків.

Автор: ПИСАРЕВСЬКИЙ Ілля Матвійович
Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, доктор економічних наук, професор

Автор: СТАРЧЕНКО Марія Вікторівна
Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, аспірантка
E – mail: star -mari@ukr.net

УПРАВЛЕНИЕ СДАЧЕЙ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ: ФИНАНСОВЫЙ АСПЕКТ

И.М.Писаревский, М.В. Старченко

В данной статье рассмотрен один из актуальных экономических вопросов в строительной сфере – финансовый аспект, влияющий на сдачу объектов в эксплуатацию. С этой целью предложен механизм позволяющий учитывать баланс интересов заказчика и подрядчика в рамках производственной программы строительной организации.

Ключевые слова: финансовый аспект, сдача строительных объектов в эксплуатацию, эффективность, сроки, инжиниринг.

MANAGE THE DELIVERY OF THE BUILDING INTO OPERATION: FINANCIAL

I.M.Pisarevsky, MV Starchenko

This article discusses one of the most pressing economic issues in the construction industry - the financial aspect influencing the commissioning of the object. To this end, a mechanism which allows to take into account the balance of interests of the customer and the contractor within the production program of the construction company.

Keywords: financial aspect, renting of construction projects in operation, efficiency, timing, engineering.